



# VIGNOLANTS 25

## NEUCHÂTEL - NE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

AXA Leben AG, Winterthur  
p.a. Axa Investment  
Managers Schweiz AG  
Affolternstrasse 42  
8050 Zürich

### ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA  
Rue de la Serre 4  
2000 Neuchâtel

### ARCHITECTES

CONCEPTION  
GD Architectes SA  
Rue de la Place d'Armes 3  
2000 Neuchâtel

### RÉALISATION

IPAS Architectes  
et Planification SA  
Avenue Jean-Jacques-  
Rousseau 7  
2000 Neuchâtel

### INGÉNIEURS CIVILS

GVH St-Blaise SA  
Rue des Moulins 16  
2072 St-Blaise

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
tp, SA pour planifications  
techniques  
Rue Centrale 115  
2503 Bienne

### ÉLECTRICITÉ

BK Plan SA  
Bernstrasse 1  
3238 Gals

### INGÉNIEURS FAÇADE

Préface Sàrl  
Rue de la Gare 9  
2525 Le Landeron

### INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

PPLUS Sàrl  
Avenue du Premier-Mars 20  
2001 Neuchâtel

### GÉOMÈTRES

Géoconseils SA  
Chemin de la Scierie 20  
2013 Colombier



## IMMEUBLES LOCATIFS

**HISTORIQUE/SITUATION** > La parcelle qui accueille cet immeuble aux formes contemporaines est située à l'Est de Neuchâtel. Le nom de la rue (des Vignolants) évoque le paysage viticole environnant. Le site était occupé précédemment par deux bâtiments locatifs construits en 1962. Ceux-ci ont fait l'objet d'une décontamination avant leur démolition. Érigée sur neuf niveaux, la nouvelle construction accueille 56 logements en location. Les typologies vont du 2,5 pièces au 4,5 pièces décliné en duplex. Tous les appartements bénéficient d'une ouverture sur le lac.

**PROGRAMME** > Le bâtiment est implanté sur un terrain fortement incliné. Il s'inscrit parfaitement dans son contexte, de par ses décrochements qui suivent les lignes de la pente naturelle et celles des constructions voisines. Les différents niveaux s'articulent sur trois registres, à savoir le socle, le « bel-étage » ainsi que la partie attique.

L'idée était de donner à la fois une échelle en rapport avec les bâtiments environnants et de respecter la réglementation en vigueur (hauteur à la corniche = R+5, hauteur au faîte = R+8). Cette solution qui semble a priori radicale offre, au-delà du potentiel architectural, des qualités de vie à l'ensemble des locataires, tant sur le plan de l'environnement proche (premier plan paysager, absence de voitures) que celui à grande échelle (vue pour tous, éloignement des nuisances des voies de chemin de fer).

La mise en place d'un plateau de référence, le niveau 0, offre un premier plan de dégagement pour l'immeuble. Celui-ci regroupe les accès, les terrasses privées pour les duplex ainsi que les équipements de loisirs, tels que les zones de jeux, de détente et de loisirs. Outre les parkings, les deux niveaux de sous-sols comportent différents locaux techniques, des caves et un abri de protection civile.

### COORDONNÉES

Rue des Vignolants 25  
2000 Neuchâtel

Conception 2017  
Réalisation 2018 - 2020

Édité en Suisse





**RÉALISATION** > La structure porteuse est habillée sur les faces Nord, Est et Ouest d'un revêtement en béton calcaire de couleur claire (des éléments préfabriqués) qui renvoie à l'élégance, à la finesse d'une façade soignée. Les grands rideaux extérieurs aux tons beige/or disposés le long de larges balcons ondoient sous la brise légère et viennent apporter de l'animation à la façade. Les stores bannes traditionnels sont réservés au rez et au 6<sup>e</sup> étage, ce dernier se prolongeant sur une très grande terrasse. Un souci du détail qui se vérifie dans les parties communes: escaliers préfabriqués, murs en béton apparent et chape poncée pour les sols. Les appartements bénéficient de grandes baies vitrées favorisant une luminosité optimale. Les sols alternent entre parquet et carrelage. Chaque logement est doté d'une colonne lave-linge et sèche-linge.

**PARTICULARITÉS** > Les deux niveaux de parkings prennent place derrière l'ancien mur de soutènement situé le long de la rue des Vignolants. La conservation de ce dernier a constitué un véritable défi pour les constructeurs placés sous la baguette de l'Entreprise Totale HRS Real Estate, laquelle a également prévu des parois berlinoises en soutien de la partie en amont, côté voie CFF.

**CONCEPT ÉNERGÉTIQUE** > L'immeuble labellisé Minergie® est équipé d'un système de chauffage alimenté par une chaudière à pellets. Triple vitrage et panneaux solaires sont également au menu de ce projet respectant les préceptes de construction durable.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	3464 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	7622 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	658 m <sup>2</sup>
Volume SIA	23716 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	56
Nombre de niveaux hors-sol	9
Nombre de niveaux souterrains	2
Abri PC (nombre de places)	115
Places de parc intérieures	62

